

УДК 347.25

Поречный Егор Михайлович

Аспирант
Санкт-Петербургский университет технологий
управления и экономики под научно-
методическим руководством ООН РАН
Санкт-Петербург, Россия
egorikpor@mail.ru

Egor M. Porechny

Postgraduate student
St. Petersburg University of Management and
Economics Technologies under the scientific and
methodological guidance of the UN RAS
Saint Petersburg, Russia

**ПРЕДПОСЫЛКИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ АПАРТАМЕНТАХ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Аннотация

Рассматриваются предпосылки возникновения и развития законодательства об апартаментах. Автор анализирует взаимосвязь предпосылок между собой, а также дает описание каждой. Целью статьи является выявление и характеристика существующих предпосылок, позволяющих формировать законодательство об апартаментах в Российской Федерации. Определены и описаны основные предпосылки, влияющие на возникновение и создание законодательства об апартаментах. Сделан вывод о том, что предпосылки возникновения и создания законодательства об апартаментах можно разделить на четыре группы.

Ключевые слова:

апартаменты, рынок недвижимости

**PREREQUISITES FOR THE EMERGENCE
OF LEGISLATION ON APARTMENTS IN
THE RUSSIAN FEDERATION**

Abstract

The article discusses the prerequisites for the emergence and development of legislation on apartments. The author analyzes the interrelation of the prerequisites among themselves, and also gives a description of each. The purpose of the article is to identify and characterize the existing prerequisites for the formation of legislation on apartments in the Russian Federation. The main prerequisites influencing the emergence and creation of legislation on apartments are identified and described. The author concluded that the prerequisites for the emergence and creation of legislation on apartments can be divided into four groups.

Keywords:

apartments, real estate market

На конец июня 2024 года на рынке Санкт-Петербурга было представлено 79 комплексов апартаментов – часть объектов представлена в двух и более форматах, общей площадью 271,4 тыс. кв. м или 7,3 тыс. юнитов. По сравнению с концом 2023 г. количество комплексов в продаже увеличилось на 14%, что связано с выходом на рынок новых проектов [1]. По данным Nikoliers, в 2022 году в сегменте несервисных апартаментов на территории Санкт-Петербурга в продажу вышло 2,8 тыс. лотов в семи проектах: «Zoom на Неве», «Zoom Черная Речка», Cheval Court, «Наследие на Марата», «Особняк Рыжкина», «Апартаменты на Большом Казачьем 10А» и «Римского-Корсакова 22». Следующая динамика является отличным примером функционирования «Закона спроса и предложения», а также показывает необходимость уделять больше внимания вопросу законодательного закрепления правовой природы апартаментов.

На сегодняшний день тяжело выделить несколько отдельных (самостоятельных) предпосылок к развитию комплексного законодательства об апартаментах, т.к. они все тесно взаимосвязаны. Мы не случайно начали описывать проблему возникновения законодательства, прибегая к экономическим законам, спрос на апартаменты остается стабильно высоким именно из-за низкой цены квадратного метра. Покупатели, анализируя рынок и понимая, что апартаменты стоят дешевле, чем квартира в любом из новых жилых комплексов, отдают предпочтение именно последним, прямо осознавая ряд ограничений, с которыми им придется столкнуться после приобретения апартаментов. Застройщикам удобно строить апартаменты, т.к. требования, предъявляемые законом для их постройки, существенно отличаются от требований, предъявляемых для постройки жилых домов. Исходя из сегодняшних темпов роста предложения на рынке апартаментов, полагаем, что принятие соответствующего законодательства, регулирующего следующую отрасль, позволило бы защитить как новых покупателей, так и собственников уже построенных апартаментов.

Нельзя не отметить, что попытки по созданию законодательства об апартаментах уже предпринимались. Следующим примером может являться Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» (далее – Проект) [2]. Стоит отметить, что последний до сих пор находится на стадии доработки. Проект содержит ряд новелл, направленных на создание нового объекта недвижимости «многофункциональное здание», под которым понимается «здание, включающее в свой состав две и более группы жилых и (или) нежилых помещений, обеспечивающих выполнение определенного процесса, взаимосвязанные друг с другом через помещения общего пользования. При этом жилые и нежилые помещения такого здания не должны находиться на одной лестничной площадке, доступ собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям должен быть ограничен». Анализ Проекта позволяет прийти к выводу о ряде проблем, которые не дают возможности говорить о его эффективном применении на практике. Первой проблемой, на которую нельзя не обратить внимание, является то, что при буквальном толковании положений Проекта, можно прийти к выводу о том, что он распространяется только на объекты, которые будут возводиться в будущем. В тексте Проекта отсутствует положение о возможности

присвоения уже построенным и введённым в эксплуатацию комплексам апарт-отелей статуса «многофункционального здания», а также действие Проекта не распространяется на строящиеся и не введённые в эксплуатацию объекты, что так же, по нашему мнению, является нелогичным. Полагаем, что при разработке и принятии нового Проекта необходимо учитывать потенциальную возможность присвоения уже построенным или еще находящимся на стадии строительства комплексам апарт-отелей подобного статуса. Кроме того, из текста Проекта не понятно то, как разделены жилые и нежилые помещения на территории «многофункционального здания». Возникает вопрос о возможности поэтажного разделения на жилые и нежилые, или же нежилой корпус (часть многофункционального здания) должен обязательно иметь отдельный вход, что было бы намного удобнее поэтажного деления. Помимо этого, в тексте Проекта используется термин «квартира», однако во вводных положениях ничего не говорится о специфике статуса следующего объекта недвижимости. В таком случае, помимо дефиниции «многофункциональное здание» необходимо дать определение и квартирам (юнитам), расположенным на территории подобных объектов.

Следующую группу предпосылок следует описать как ряд индивидуальных инициатив как государственных служащих, так и лиц непосредственно связанных со строительством комплексов апарт-отелей. Одним из первых о рассматриваемой нами проблеме высказался заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Н.Е. Сташин. Так, он предложил уже построенным апарт-отелям, в которых живут люди, «объявить амнистию» — то есть придать статус жилых помещений, а также ввести новое определение многофункционального здания с жилыми помещениями [3]. После возникшей дискуссии 18 января 2021 года Президент России Владимир Владимирович Путин поручил Правительству до 1 августа внести поправки по правовому статусу «помещений в многофункциональных зданиях, в том числе используемых для проживания граждан», иными словами, определить правовой статус апарт-отелей.

Как правило, многие ученые-правоведы опираются на материалы судебной практики, дающие ответы на ряд важных вопросов, однако, когда речь заходит об апарт-отелях и вопросе определения их правовой природы, судебная практика не может являться для нас источником, позволяющим на нее ориентироваться, т.к. позиция отечественных судов едина – апарт-отели являются нежилыми

помещениями, т.к. ни ЖК РФ, ни ГК РФ не определяют правовую природу последних. На основании этого, суды, чаще всего, отказывают гражданам во временной регистрации в апартаментах. Однако на сегодняшний день существует единственное исключение. В 2021 году Красногвардейский районный суд г. Санкт-Петербурга признал отказ УМВД об отказе во временной регистрации собственника апартаментов в юните (апартаменте) незаконным и обязал повторно рассмотреть заявление [4]. Следующее судебное определение является скорее исключением из правил, нежели постоянной практикой. В этой ситуации важно понимать, что речь идет о несервисных апартаментах, т.к. их правовой режим отличается от сервисных. Нам важна именно положительная судебная практика в отношении несервисных апартаментов, т.к. именно они используются гражданами для постоянного проживания. В сервисных апартаментах временная регистрация оформляется в таком же порядке, как и в любой гостинице или отеле. Несмотря на то, что материалы судебной практики не являются официальным источником права, государственные органы и службы ориентируются на них.

Помимо споров, возникающих в органах государственной власти по вопросу формирования комплексного законодательства об апартаментах, также существует и активная доктринальная дискуссия, членами которой мы, в частности, и являемся. Если вышеперечисленные предпосылки являются самыми очевидными и центральными, то следующая группа предпосылок связана исключительно с доктриной и не так сильно влияет на создание законодательства, однако о ней нельзя не упомянуть. В этом контексте представляет интерес исследование Д.Ю. Гришмановского и А.А. Тенетко. Авторы делают общий вывод по дискуссии о направлениях создания и совершенствования законодательства об апартаментах. В частности, они отмечают необходимость разработки классификации апартаментов, в том числе о выработке критериев их классификации для определения их дальнейшей судьбы, например, перевода в жилые помещения, для установления требований об обеспеченности социальной инфраструктурой и возможности применения пониженной налоговой ставки (в случае ее установления) [5]. Подобной позиции придерживается и С.В. Савина [6].

Таким образом, мы условно можем разделить предпосылки возникновения и создания законодательства об апартаментах на четыре группы. Как нами ранее было сказано, предпосылки необходимо рассматривать в их совокупности, т.к. именно таким

образом возможно будет говорить об эффективном процессе нормотворчества. Наша классификация предпосылок динамична, зависит от множества внутренних и внешних факторов, в связи с чем перечень предпосылок может быть дополнен.

Список использованных источников

1. Новострой-СПб: сайт. – Санкт-Петербург. Обновляется в течение суток. – URL: https://www.novostroy-spb.ru/analitika/itogi_i_polugodiya_2024 (дата обращения 09.08.2024). – Текст: электронный.

2. Автоматизированная система обеспечения законодательной деятельности: официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7> (дата обращения 10.08.2023). – Текст: электронный

3. EP3: сайт. – Москва. Обновляется в течение суток. – URL: <https://erzrf.ru/news/minstroy-uzhe-postroyennyye-apartamenty-nuzhno-uzakonit-kak-zhilye-no-ot-stroitelstva-novykh-sleduyet-otkazatsya?search=%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0> (дата обращения 09.08.2024). – Текст: электронный.

4. NSP: сайт. – Москва. Обновляется в течение суток. – URL: <https://nsp.ru/35690-sud-v-peterburge-razresil-propisku-v-apartamentax> (дата обращения 09.08.2024). – Текст: электронный.

5. Гришмановский, Д. Ю. Апартаменты как вид жилого помещения: направления и инициативы совершенствования законодательства / Д. Ю. Гришмановский, А. А. Тенетко // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». – 2018. – Т. 18, № 3. – С. 47-52. DOI: 10.14529/law180308.

6. Савина, С. В. Оборот апартаментов в качестве жилья: направления совершенствования законодательства / С. В. Савина // Закон. – 2015. – № 4. – С. 55-64.